Проект внесения изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Павшинский мост, ул. Воздухофлотская, железнодорожными путями Москва-Харьков в Привокзальном районе города Тулы

Материалы основной части проекта планировки территории

Тула, 2023

Проект внесения изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Павшинский мост, ул. Воздухофлотская, железнодорожными путями Москва-Харьков в Привокзальном районе города Тулы

Материалы основной части проекта планировки территории

Директор **Доценко В.О.**

Тула, 2023

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1. Введение

Разработка внесения изменений в градостроительную документацию территории, ограниченной ул. Павшинский мост, ул. Воздухофлотская, железнодорожными путями Москва-Харьков в Привокзальном районе города Тулы, выполнена в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ .

Основными материалами при разработке внесения изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Павшинский мост, ул. Воздухофлотская, железнодорожными путями Москва-Харьков в Привокзальном районе города Тулы, были приняты:

- Генеральный план муниципального образования город Тула, утвержденный решением Тульской городской думы от 23 декабря 2016 г №33/838;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования города Тула, утвержденные постановлением администрации г. Тулы от 24.01.2021г №312.

Основные нормативные документы при разработки проектов

1. Исходный проект планировки разработан на основе:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Постановлением Правительства РФ от 30.07.2009 №621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Методическими рекомендациями по разработке генеральных планов поселений и городских округов (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 13 ноября 2010г. № 492);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»;
- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
- Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003г. № 131-ФЗ;
- Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999г. №52-ФЗ;
- Законом Российской Федерации «О недрах» от 21.02.1992г. № 2395-1;
- Водным кодексом Российской Федерации;

- Законом Тульской области от 29.12.2006 № 785-ЗТО «О градостроительной деятельности в Тульской области».;
- СП 35.13330.2011. Мосты и трубы. Актуализированная редакция СНиП2.05.03-84*;
- ВСН 103-74. «Технические указания по проектированию пересечений и примыканий автомобильных дорог»;
- Региональными нормативами градостроительного проектирования Тульской области, утвержденными постановлением правительства Тульской области от 3 сентября 2012г. № 492.

2. Внесение изменений в проект планировки вносятся на основе:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»;
- Градостроительным кодексом РФ;
- Водным кодексом РФ;
- Нормативами градостроительного проектирования г Тулы, утвержденными постановлением администрации г Тулы от 11.05.2021г №925.

Проект планировки относится к градостроительной документации, разрабатываемый на основе и в развитие положений генерального плана. Цель разработки проекта планировки - обеспечение устойчивого развития, выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, зон), установление границ земельных участков, размещение объектов капитального строительства и линейных объектов.

Участок проектирования № 71:30:020221:1733 ограничен:

- с северной стороны - красной линией;
- с восточной стороны - существующей застройкой жилыми домами повышенной этажности и участком №71:30:020221:1152 многофункциональной общественно-деловой застройки (магазин);
- с южной стороны - жилой застройкой и участком №71:30:020221:500 (котельной);
- с западной стороны - красной линией.

На территории разработки ППТ расположены существующие здания и сооружения и инженерные объекты:

- Торговый комплекс
- Жилой комплекс «Московский»
- Хозяйственно-бытовая канализация
- Ливневая канализация
- Хозяйственно-бытовой водопровод
- Противопожарный водопровод
- Теплотрасса
- Низковольтная линия ЛЭП 0,4 кВ
- Воздушная линия ЛЭП 10 кВ
- Газопроводы среднего давления
- Котельная

- 2 трансформаторные подстанции

На территории разработки внесения изменений в ППТ планируются к размещению здания и сооружения и инженерные объекты:

- жилой дом

На территории разработки ППТ предлагается размещение следующих перспективных объектов:

- Детский сад на 240 мест
- Двухэтажное административное здание
- Одноэтажное здание бытового обслуживания населения

При этом обеспечивается выполнение следующих задач:

- увеличение общей площади и количества квартир;
- окончательное формирование застройки участка;
- обеспечение жителей комплекса необходимыми по расчету объектами общественного назначения.

При разработке представленного проектного решения с учетом сложившейся планировочной ситуации на участке были выполнены следующие условия:

- обеспечение новых и существующих объектов нормативной продолжительностью инсоляции;
- обеспечение нормативных разрывов до санитарно-защитных зон;
- достаточность площади участков для размещения необходимых элементов благоустройства и стоянок автомобилей;
- обеспечение нормативных расстояний между планировочными элементами;
- обеспечение обособленного подъезда для детского сада;
- устройство дополнительных въездов и выездов для рассматриваемой территории.

2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Архитектурно-планировочная организация территории в ее проектных границах направлена на создание благоустроенного и комфортного района застройки, отвечающего современным требованиям градостроительного проектирования и социально – экономического развития. Основная цель - планировочными средствами обеспечить создание благоустроенной и комфортной среды. Проектное решение предлагает четкую функциональную организацию территории и упорядочение использования земельных участков.

Основной задачей планировочной организации территории является разработка архитектурно-планировочного решения, которое позволит улично - дорожную сеть увязать с планировочной структурой прилегающей территории и Схемой транспортной инфраструктуры города.

Проектируемый жилой район расположен в Тульской области в средней полосе России.

На территории проекта планировки территории расположены торговый центр, пять 17-ти этажных жилых домов с котельной, ВНС, РТП, ТП и очистными сооружениями.

Внесением изменений в проект планировки территории предполагается строительство жилого дома и увеличение вместимости детского дошкольного учреждения.

Обеспечение потребности жителей проектируемой застройки социальной инфраструктурой удовлетворяется перспективным строительством детского сада на 240 мест, административного здания, а также существующей общественно-деловой зоной, расположенных на территории квартала. Также объекты полностью обеспечены инженерной инфраструктурой на территории ППТ.

Общие показатели проекта планировки территории

Поз.	Наименование	Единица измерения	Существующее положение (ЖК «Московский»)	Положение по проекту ППТ	Положение по внесению изменений в ППТ	Суммарное значение (Существующее+ положение по внесению изменений)
1 этап - жилой дом						
1	Площадь участка	га	8,5693	2,464	1,4985	10,0678
2	Предельный коэффициент плотности застройки на квартал		2,5	0,95	2,5	-
3	Площадь застройки	м. кв.	7 669	1 918,5	2 363,61	10 032,61
4	Коэффициент расчетного количества м/м на 1 квартиру		0,35	0,84	0,35	-
5	Этажность	этажей	17	17	19	-
6	Количество домов	дом	5	2	1	6
7	Количество жителей	жителей	2191	519	888	3 079
8	Общая площадь жилых зданий	м. кв.	96 635	23 471	40 454,24	137 089,24
9	Общая площадь квартир	м. кв.	68 761,5	16 538,6	26 591,76	95 353,26
10	Площадь коммерции	м. кв.	430+1479,5(ТЦ)	-	1 480,29	3 389,79
11	Количество квартир	квартир	1322	340	648	1 970
12	Средняя площадь квартир	м. кв.	52,01	48,6	41,04	-
13	Размещаемое количество машино-мест	место	484+34(ТЦ)	299	239	757
14	Требуемое количество машино-мест	место	463+34(ТЦ)	287	239	736
1 этап - двухэтажное административное здание						
15	Площадь участка	м. кв.	-	5681	-	5681
2 этап - детский сад на 240 мест						
16	Площадь участка	м. кв.	-	0,9655	0,9655	0,9655
17	Количество мест	место	-	120	240	240
2 этап - одноэтажное здание бытового обслуживания населения						
18	Площадь участка	м. кв.	-	2105	-	2105

3. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

На территории проектирования располагаются зоны ограничения градостроительной деятельности в составе:

1. СЗЗ и придорожные полосы автомобильных дорог:

Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей следует предусматривать вдоль улиц и проездов полосу зеленых насаждений.

2. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы:

В соответствии с Постановлением губернатора Тульской области от 23.06.1997г. №255 «Об утверждении минимальных размеров водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов» водоохранная зона р.Воронка составляет 50-100м, прибрежная защитная полоса – 25-55м.

Водоохранные зоны, создаваемые с целью поддержания в водных объектах качества воды, удовлетворяющего определенным видам водопользования, имеют установленные регламенты хозяйственной деятельности, в том числе градостроительной, которые указаны в Водном кодексе РФ.

3. Ограничения по инженерно-геологическому фактору и требующие мероприятий по инженерной подготовке территории:

- заболоченные участки;
- участки с уклонами более 12%.

На указанных территориях при организации строительства должны предшествовать изыскательские работы специализированных организаций и предусмотрены специальные мероприятия по инженерной подготовке объекта.

Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Проектом предусматривается ввод в эксплуатацию:

- 1 этап - двухэтажное административное здание и жилой дом;
- 2 этап - детский сад на 240 мест и одноэтажное здание бытового обслуживания населения;
- 3 этап - дополнительные въезд и выезд в районе ЖК «Московский».

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница внесения изменений в ППТ
- Граница разработки ППТ
- Существующие красные линии
- Зона существующих жилых многоэтажных домов
- Зона планируемого размещения объектов жилищного строительства, в т.ч. со встроенными в первые этажи помещениями учреждений и предприятий обслуживания населения, объектов вспомогательного назначения
- Зона существующей застройки
- Многофункциональная общественно-деловая зона
- Зона объектов образования
- Зона территорий общего пользования
- Зона объектов улично-дорожной сети
- Зона производственных объектов
- Планируемая зона предприятия бытового обслуживания населения
- Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Планируемая административная зона
- Планируемая зона рекреационного назначения

Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	08-22-ППТ1		
						Проект планировки территории, ограниченной ул. Павшинский мост, ул. Воздухофлотская, железнодорожными путями Москва-Харьков в Привокзальном районе г.Тулы		
Разраб.		Фаустова			11.23		Стадия	Лист	Листов
Проверил		Игнатова			11.23		ППТ	1	2
ГАП		Рыкшин			11.23	Чертеж красных линий	СПК		
Н.контр		Раев			11.23				

Копировал

Формат А2 (594х420)

№ п/п	Название	Примечание
1	Многоэтажный высотный жилой дом	Планируемый
2	Торговый комплекс	Существующий
3	Котельная	Существующий
4	Трансформаторная подстанция	Существующий
5	ЖК "Московский"	Существующий
6	ЖК "Московский"	Существующий
7	Трансформаторная подстанция	Существующий
8	ЖК "Московский"	Существующий
9	ЖК "Московский"	Существующий
10	ЖК "Московский"	Существующий
11	Детский сад	Перспективный
12	Административное здание	Перспективный
13	Предприятие бытового обслуживания населения	Перспективный

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Обозначение объектов
- Граница внесения изменений ППТ
- Граница разработки ППТ
- Существующие красные линии
- Существующая застройка жилыми домами повышенной этажности
- Планируемая застройка жилыми домами повышенной этажности
- Зона существующей застройки
- Многофункциональная общественно-деловая зона
- Зона специализированной общественной застройки-объектов образования
- Зона территорий общего пользования
- Зона транспортной инфраструктуры
- Зона производственных объектов
- Планируемая зона предприятия бытового обслуживания населения
- Зона инженерной инфраструктуры
- Планируемая административная зона
- Планируемая зона зелёных насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)
- Водоохранная зона р.Воронка на территории Тульской области

Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разраб.		Фаустова			11.23
Проверил		Игнатова			11.23
ГАП		Рыкшин			11.23
Н.контр		Раев			11.23

08-22-ППТ1

Проект планировки территории, ограниченной ул. Павшинский мост, ул. Воздухофлотская, железнодорожными путями Москва-Харьков в Привокзальном районе г.Тулы

Стадия	Лист	Листов
ППТ	2	2

Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

СПК

Копировал

Формат А2 (594х420)